

Posudek č. 5085-doplnění, aktualizace níže uvedeného posudku ve stavu k 17.3.2022

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5045/050/20

O ceně ideálního podílu 2/32 pozemku - dle PK p.par. č. 430/8 v katastrálním území Tupadly u Čáslavi, obec Tupadly, okres Kutná Hora, kraj Středočeský

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Adéla Gabaniová, notářka
Svahová 4
360 01 Karlovy Vary

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a určení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 23.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Josef Liška
Močovice 10
286 01 Čáslav
telefon: 722944302
e-mail: liska.josef@centrum.cz
IČ: 71454055 DIČ: CZ520106257

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Močovicích 20.12.2020

Vyhotovení č

Dodatečné vyhotovení původního posudku, bez příloh a s doplněním - upřesněním výsledné obvyklé ceny v souvislosti s růstem cen je uvedeno na str. 8 posudku

aktualizace obvyklé ceny byla provedena v textu původního posudku dne 17.3.2022

Dodatečné a doplněné vyhotovení posudku č.

2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dle usnesení notářky Mgr. Adély Gabányiové pověřené Okresním soudem v Českém Krumlově je úkolem tohoto znaleckého posudku určit obvyklou cenu ideálního podílu 2/32 pozemku, dle PK p.par. č. 430/8 v katastrálním území Tupadly u Čáslavi, obec Tupadly, okres Kutná Hora, kraj Středočeský ve stavu ke dni úmrtí zůstavitele pana Vladimíra Dobrovolného zemřelého 23.12.2019

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek - dle PK p.par. č. 430/8
Adresa předmětu ocenění:	kt. území Tupadly u Čáslavi 285 63 Tupadly
LV:	541
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Tupadly
Katastrální území:	Tupadly u Čáslavi
Počet obyvatel:	634

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením nebyla provedena, protože nebyla potřeba.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení notářky Mgr. Adély Gabányiové pověřené Okresním soudem v Českém Krumlově č.j. 30 D 141/2020-149 z 24.11.2020

Výpis z KN list vlastnictví č. 541 pro katastrální území Tupadly u Čáslavi prokazující stav oceňované nemovité věci k datu 24.11.2020, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel dědického řízení č.j. 30 D 141/2020-149 notářkou Mgr. Adélou Gabányiovou

Mapové podklady - snímky z katastrální mapy se zobrazením oceňovaného pozemku

Informace o pozemku p.par. č. 430/6 (dle KN) na internetu

Analýza trhu s obdobnými zemědělskými pozemky jako je oceňovaný pozemek v místě a okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný pozemek je v podílovém spoluvlastnictví zůstavitele pana Vladimíra Dobrovolného (podíl 2/32) a dalších deseti spoluvlastníků

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Tupadly mimo zastavěnou část obce.

Jedná se o pozemek vedený v KN jako pozemek ve zjednodušené evidenci, dle PK p.par. č. 430/8 o výměře 23418 m² s kulturou orná půda (dle KN část p.par.430/6).

Pozemek je zemědělsky obhospodařovaný, bez trvalých porostů a dle platného územního plánu obce se nepředpokládá jeho nezemědělské využití.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek - dle PK p.par. č. 430/8

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1) Ocenění pozemku dle cenového předpisu

Pozemek - dle PK p.par. č. 430/8

Jedná se o zemědělský obhospodařovaný pozemek s kulturou orná půda.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	430/8-čas	30200	8 560	19,02	60,00	30,43	260 480,80
	t						
orná půda	430/8-čas	30900	14 858	18,08	60,00	28,93	429 841,94
	t						

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	23 418 m ²	690 322,74
Pozemek - dle PK p.par. č. 430/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	690 322,74 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 32
Pozemek - dle PK p.par. č. 430/8 - zjištěná cena celkem	=	43 145,17 Kč

REKAPITULACE - cena dle cenového předpisu

1. Pozemek - dle PK p.par. č. 430/8

43 145,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

43 145,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

43 150,- Kč

slovy: Čtyřicettřítisícjedenstopadesát Kč

2) Odhad - určení ceny obvyklé

Oceňovaný zemědělský pozemek - dle PK č. 430/8 výměře 23418 m² se nachází mimo zastavěné území obce a je přístupný výhodně ze zpevněné komunikace. Pozemek je součástí velkého půdního celku, dle KN p.par. č. 430/6 o výměře 536631 m². Tento celek je obhospodařován zemědělskou organizací ZOD Potěhy.

Provedenou analýzou trhu v místě a okolí byly zjištěny čtyři níže uvedené nabídky realitních kanceláří obdobných, srovnatelných pozemků na základě kterých byla určena obvyklá cena:

a) Nabídková cena zemědělského pozemku v katastrálním území Žáky

Jedná se o nabídkovou cenu pozemku s kulturou orná půda o výměře 16 503 m². Nabídková cena činí 42 Kč/m². Obec Žáky je vzdálena od obce Tupadly cca 3 km. Podrobnosti o nabídce jsou uvedeny v příloze tohoto ZP.

b) Nabídková cena zemědělského pozemku v katastrálním území Kluky

Jedná se o nabídkovou cenu pozemku s kulturou orná půda o výměře 4 593 m². Nabídková cena činí 42 Kč/m². Obec Kluky je vzdálena od obce Tupadly cca 9 km. Podrobnosti o nabídce jsou uvedeny v příloze tohoto ZP

c) Nabídková cena zemědělského pozemku v katastrálním území Hostovlice

Jedná se o nabídkovou cenu pozemku s kulturou orná půda o výměře 66 610 m². Nabídková cena činí 44 Kč/m². Obec Hostovlice je vzdálena od obce Tupadly cca 6 km. Podrobnosti o nabídce jsou uvedeny v příloze tohoto ZP

d) Nabídková cena zemědělského pozemku v katastrálním území Krchleby

Jedná se o nabídkovou cenu pozemku s kulturou orná půda o výměře 38 610 m². Nabídková cena činí 39 Kč/m². Obec Krchleby je vzdálena od obce Tupadly cca 7 km. Podrobnosti o nabídce jsou uvedeny v příloze tohoto ZP

Výše uvedené nabídkové ceny se pohybují v rozpětí **39 Kč/m² - 44 Kč/m²**

Průměrná nabídková cena činí 42 Kč/m²

Nabídková cena se upravuje objektivizačním koeficientem, protože tyto ceny bývají velmi často snižovány. Výše objektivizačního objektu je uvažována s ohledem na stav trhu se zemědělskými pozemky, jejich vysokým nabídkovým cenám i současné stagnaci trhu se zemědělskými pozemky ve výši 0,75

Průměrná cena upravená objektivizačním koeficientem činí **42 Kč/m² x 0,75 = 32 Kč/m²**

Cena (celku) p.par. č. 430/8 - dle PK činí potom činí 23418 m² x 32 Kč = 749 376 Kč

Oceňovaný pozemek je ve spoluvlastnictví 11 subjektů vč. zůstavitele. Z těchto 11 subjektů není žádný majoritním vlastníkem. Největší spoluvlastnický podíl ve výši 13/48 připadá na ZOD Potěhy.

Obvyklá cena menšinového spoluvlastnického podílu bývá nižší. S ohledem na skutečnost, že není majoritní vlastník uvažují s cenou obvyklou u podílu zůstavitele o 10 % nižší.

Na základě všech provedených zjištění určují obvyklou cenu ideálního podílu zůstavitele ve výši 2/32 (1/16) takto:

Výsledná obvyklá cena oceňovaného ideálního podílu 2/32 (1/16) oceňovaného pozemku činí :

749 376 Kč / 16 = 46 836 Kč x 0,9 = 42 152 Kč

REKAPITULACE – obvyklá cena

Obvyklá cena ideálního podílu 2/32 činí zaokrouhleně 42 150 Kč
(ke dni 13.12.2019)

slovy: Čtyřicetdvatisícjedenstopadesát Kč

Na základě vyžádání dražební společnosti zastoupené panem Antonínem Slavíkem adresou Jáchymovská 27, Karlovy Vary aktualizují výše uvedenou obvyklou cenu ke dni 17.3.2022 takto:

Dle provedené současné analýzy trhu se zemědělskými pozemky v místě tj. dotazem u místních zemědělských organizací (zejména ZOD Potěhy a.s.) i ze zjištěné úrovně současných nabídkových cen nabízených na trhu realitními kanceláři uvažují se zvýšením původní ceny ze dne 13.12. 2019 o 15 % .

obvyklá cena ideálního podílu 2/32 (1/16) činí potom ke dni 17.3.2022 zaokrouhleně 48 470 Kč

slovy: Čtyřicetosmtisícčtyřístasedmdesát Kč

V Močovicích 20.12..2020

Josef Liška
Močovice 10
286 01 Čáslav
telefon: 722944302
e-mail: liska.josef@centrum.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11.11.1985 čj. 1275/85 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5045/050/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 050/20.

Doplnění původního posudku dne 17.3. 2022 jsem provedl jen již jako znalec provádějící ocenění na základě povolení k činnosti oceňování nemovitých věcí, které vydal Městský úřad v Čáslavi, odbor živnostenský dne 27.2.2019

